

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3012

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat in Amsterdam meer woningen worden gesplitst dan is toegestaan* (ingezonden 15 juni 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 2 juli 2012).

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat er in de gemeente Amsterdam meer woningen worden gesplitst dan is toegestaan en huurders nog steeds de dupe zijn van verhuurders die er een potje van maken?¹

Antwoord 1

Op basis van de Huisvestingswet kan er op gemeentelijk niveau gestuurd worden op het splitsen van woningen. De gemeente Amsterdam is primair verantwoordelijk voor de handhaving hiervan.

Vraag 2

Is het met introductie van de extra «Donnerpunten» uw bedoeling geweest dat er meer woningen gesplitst en geliberaliseerd zouden worden zoals wordt gemeld door het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van de gemeente Amsterdam? Zo ja, hoe verhoudt dat zich tot de grote woningnood met name in gewilde gebieden? Zo nee, bent u bereid om de maatregel voor extra «Donnerpunten» in gewilde gebieden terug te draaien?

Antwoord 2

Waar het bericht melding maakt van «Donnerpunten» ga ik ervan uit, dat hiermee wordt bedoeld op de maatregel, inzake de maximaal 25 extra woningwaarderingpunten (WWS-punten), die per 1 oktober 2011 is ingevoerd.

Deze maatregel is niet gericht op het mogelijk maken van meer splitsingen en liberalisatie in Amsterdam. Doel van deze maatregel is om bij de maximale huurprijs meer rekening te kunnen houden met de gewildheid van de woning in schaarstegebieden. Dat de gewildheid van een woning huurders bereid maakt een geliberaliseerde huurprijs te betalen, en dat deze maatregel dat mogelijk maakt acht ik geen ongewenst effect. Daarbij kan liberalisatie alleen

¹ Metro 13 juni 2012: Splitsen. Huurders nog steeds de dupe van verhuurders die er een potje van maken.

optreden op het moment dat een woning opnieuw wordt verhuurd. De huurder heeft in een dergelijk geval de keuze om de woning wel of niet te gaan huren.

Gemeenten kunnen via prestatieafspraken met corporaties zorgen voor voldoende woningen voor de doelgroep, bijvoorbeeld in verband met grote woningschaarste in gewilde gebieden.

Gemeenten kunnen voorts inzake het splitsen van woningen gebruik maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om te sturen op de woonruimteverdeling en de woonruimtevoorraad. Wanneer Amsterdam in zijn huidige huisvestingsverordening heeft staan dat woningen gesplitst en samengevoegd kunnen worden boven een bepaalde prijsgrens en deze prijsgrens door de maatregel inzake de maximaal 25 extra WWS-punten onder druk komt te staan dan kan de gemeente haar verordening daar op aanpassen.

Overigens is een tweede effect van het meer rekening houden met de gewildheid, dat corporaties en projectontwikkelaars gemakkelijker projecten voor binnenstedelijk bouwen tot stand kunnen brengen omdat zij daarvoor een hogere huur kunnen vragen. Dit stimuleert dus de woningbouw in gewilde gebieden met grote woningschaarste.

De aangegeven effecten zijn voor mij geen aanleiding om de maatregel inzake de maximaal 25 WWS-punten terug te draaien.

Vraag 3

Acht u een stijging van de huurprijs van 505 euro per maand naar 1 800 euro per maand, of een huurprijs van 1 000 euro per maand voor een woonruimte van 30 m², als gevolg van de invoering van de 25 extra woningwaarderingspunten gerechtvaardigd? Zo nee, wat gaat u doen om deze ontwikkeling te stoppen?

Antwoord 3

De maximaal 25 extra WWS-punten leiden niet tot hogere huurprijzen bij lopende huurovereenkomsten. De huurprijzen van deze huurovereenkomsten kunnen alleen worden verhoogd op grond van een contractuele indexering of op grond van de reguliere jaarlijkse huurverhoging. De huurcommissie kan, na een bezwaar van de huurder, toetsen of de reguliere huurverhoging het maximale percentage overschrijdt. Dit huurverhogingspercentage is sinds enkele jaren gelijk aan inflatie; per 1 juli 2012 bedraagt dit maximale huurverhogingspercentage 2,3%.

De maximaal 25 extra WWS-punten kunnen alleen leiden tot hogere huurprijzen bij nieuwe verhuringen. Dit laat onverlet, dat de maximale huurprijs van een woning kan worden bepaald aan de hand van het totaal van WWS-punten. Dit totaal bepaalt dan ook of een huurprijs van € 1 800 per maand, of een huurprijs van € 1 000 per maand voor 30m², gerechtvaardigd is.

Om te voorkomen dat bij een nieuwe huurovereenkomst een huurprijs van € 1 800 of € 1 000 per maand wordt gevraagd die de maximale huurprijs overschrijdt, is voorzien in een procedure bij de huurcommissie. Deze procedure houdt in dat een huurder zich tot de huurcommissie kan wenden binnen zes maanden na ingangsdatum van die huurovereenkomst.